

Mensajes para el Consumidor

James E. McGreevey
Gobernador

Peter C. Harvey
Procurador General Interino

Reni Erdos
Directora

La Junta de Tasadores de Bienes Inmuebles

Los legisladores de Nueva Jersey crearon la Junta Estatal de Tasadores de Bienes Inmuebles en 1991 por mandato del Congreso en respuesta a la crisis federal de instituciones de ahorro y prestamos. La Junta fue creada para regular la profesión de tasadores y evaluar las credenciales de los postulantes a la licenciatura y certificación. Se esperaba que el establecimiento de la Junta evitaría otra crisis en las instituciones crediticias y clientes defraudados.

La Junta está compuesta por nueve miembros, los cuales son responsables de emitir licencias y certificados a los solicitantes calificados para realizar tasaciones de bienes inmuebles. La Junta también investiga las quejas de los consumidores y toma acción disciplinaria contra los tasadores autorizados que se determina que actúan fuera de la ley.

¿Cuál es la función del tasador de bienes inmuebles?

Una tasación es un estimado independiente e imparcial de la propiedad. El tasador es contratado por el consumidor o la institución que otorga el crédito, como una compañía hipotecaria o un banco, para que analice la propiedad y obtenga un estimado de su valor. El prestamista después determina si el valor es suficiente para justificar o garantizar el préstamo que se desea obtener.

El prestamista tal vez contrate los servicios del tasador cuando el consumidor solicita una hipoteca o un préstamo garantizado por el valor de la propiedad. El tasador obtiene una evaluación que le permite al prestamista determinar que cantidad se le puede prestar al consumidor, si es posible.

En 1998 se estableció una ley que dice que toda tasación de bienes inmuebles debe ser efectuada por tasadores autorizados. Algunos ejemplos de cuando debe considerarse esta ley y los servicios de un tasador:

- cuando solicita la extensión de un préstamo.
- cuando existe alguna cuestión legal, como una sucesión patrimonial;
- cuando se trata de una transacción con alguna institución financiera, como cuando solicita un préstamo hipotecario o un préstamo sobre el capital en la propiedad.

Como resultado del Acta de Igualdad de Oportunidades de Crédito (Equal Credit Opportunity Act), los consumidores pueden pedirle al prestamista una copia de la tasación cuando el prestamista ordena la evaluación.

¿Cómo se benefician los consumidores al contratar a un tasador de bienes inmuebles?

Una evaluación puede ser primordial en la protección de sus intereses en asuntos financieros. Cuando hay alguna cuestión sobre el valor de su propiedad, también hay un riesgo. El tasador profesional le ayuda a comprender el riesgo preparando una evaluación bien imparcial bien desarrollada y documentado del valor de la propiedad sobre la cual podrá basar sus decisiones financieras.

Los riesgos determinados por el valor incluye:

- la venta a bajo precio;
- el pago excesivo;
- seguro deficiente o excesivo;
- no obtener la porción que le corresponde cuando se trata de una división de propiedad;
- pago excesivo de impuestos;
- que lo inspeccione cuando declare contribuciones de caridad o una pérdida en su negocio.

La selección de un tasador profesional

Una pregunta importante, antes de contratar un tasador, es si él o ella está licenciado o autorizado. La selección de un tasador ético acatado a los requisitos de la Junta de Tasadores de Bienes Inmuebles Estatales (State Real Estate Appraiser Board) le asegurará que está tratando con un profesional que le proporcionará un servicio de calidad. Los reconocimientos que el tasador ha recibido por sus actividades profesionales y el hecho de estar licenciado o certificado y en cumplimiento con la Junta son criterios importantes para la selección. Debe llamar a la Junta para verificar la certificación al teléfono: 973-504-6480.

Tasadores profesionales evalúan la propiedad de manera independiente y objetiva. Busque un tasador que tiene experiencia en la evaluación de propiedades similares

a la que usted quiere que evalúe. Puede hacerlo revisando la historia laboral del tasador, curriculum vitae o alguna otra información que demuestre su experiencia en este campo.

Bajo la ley de Nueva Jersey, existen tres niveles de licenciaturas que están bajo la jurisdicción de la Junta de Tasadores de Nueva Jersey. Dos de estos niveles, Tasadores Certificados Licenciados de Propiedades Residenciales, pueden evaluar propiedades sujetos a limitaciones en cuanto al tipo y valor de la propiedad. Un tasador con una Certificación General tiene un nivel de licenciatura que lo califica a evaluar todo tipo de propiedades.

También puede verificar las referencias y recomendaciones de las instituciones financieras, compañías de seguro, museos y dependencias gubernamentales para los cuales el tasador ha trabajado.

Cualquier cuestión sobre el trabajo del tasador debe hablarlo directamente con el tasador. Si no se puede resolver satisfactoriamente, debe comunicarse con la Junta de Tasadores de Bienes Inmuebles de la División de Asuntos del Consumidor. Si es necesario, investigaran su queja y se tomaran acciones disciplinarias si es apropiado.

¿Cómo obtiene el valor estimado un tasador?

El tasador de bienes inmuebles utiliza métodos y técnicas de evaluación para preparar un análisis imparcial de la naturaleza, calidad, valor y utilidad de la propiedad evaluada.

Existen tres métodos reconocidos para la evaluación:

Comparación de ventas

Este método compara propiedades vendidas recientemente similares a la propiedad evaluada.

Enfoque renta

Este método estima el precio que un inversor prudente pagaría por la propiedad basándose en la renta que la propiedad produce.

Enfoque costo

Al usar este metodo, se estima lo que costaría reemplazar o reproducir la propiedad en cuestión.

La marca de una verdadero profesional

Para considerar a un individuo para la obtención de la licencia estatal de Tasador de Bienes Inmuebles, el solicitante debe tener por lo menos 18 años y poseer un diploma de la escuela secundaria. También debe tener experiencia en la tasación de bienes inmuebles de acuerdo con el estándar establecido por la Fundación de Tasadores y debe haber completado exitosamente los estudios determinados por la Junta en la tasación de bienes inmuebles. Finalmente, el solicitante debe pasar el examen para la licenciatura de Tasador de Bienes Inmuebles.

Las Reglas Uniforme de Práctica de Tasadores Profesionales (Uniform Standards Appraisal of Professional Practice (USPAP) establece que un tasador, debe dar a conocer completamente a su cliente las limitaciones que pudiera tener en cuanto a sus conocimientos. Los tasadores pueden decidir rechazar el trabajo u obtener la experiencia necesaria para completar el trabajo. Esto último se logra fácilmente con la participación de otro tasador con la experiencia y conocimiento necesario para la tarea en cuestión. El tasador que no cumple con esta regla quebrantaría las previsiones de competencia y podría ser objeto de acciones disciplinarias.

En todos los informes de tasación, el tasador debe indicar la clasificación o titulo y el número de licencia o certificación del estado.

Si tiene alguna pregunta puede comunicarse con la Junta de Tasadores de Bienes Inmuebles del Estado (State Real State Appraiser Board) llamando por teléfono al: 1-800-242-5846 o escríbales a:

NJ Department of Law and Public Safety
Division of Consumer Affairs
State Real Estate Appraiser Board
124 Halsey Street
P.O. Box 45032
Newark, NJ 07101

Si tiene alguna pregunta puede comunicarse con la División llamando al teléfono: 800-242-5846, (973) 504-6200, via correo electrónico al: AskConsumerAffairs@lps.state.nj.us or via TDD (Telecommunications Device for the Deaf) "Aparato de Telecomunicación para sordos" llamando al: (973) 504-6588.

Estado de New Jersey Departamento de Ley y Seguridad Pública División de Asuntos del Consumidor

NEWARK
124 Halsey Street
P.O. Box 45025
Newark, NJ 07101
(973) 504-6200
(800) 242-5846

CAMDEN
2 Riverside Drive
Suite #403
Camden, NJ 08103
(856) 614-3100

Correo electrónico:
AskConsumerAffairs@lps.state.nj.us
Telecommunications Device for the Deaf (TDD)
(Aparato de Telecomunicación para los Sordos):
973-504-6588
Web site: www.nj.gov/lps/ca